



# ANBBA presentano : *COME APRIRE UNA Attività ricettiva Extra-Alberghiera*

*Docente :*  
*Cesare Gherardi*  
*Direttore AREA Tecnica di ANBBA*  
*Consulente nazionale associazione*

Corsi di formazione a distanza - ANBBA

**Note legali** : i contenuti di queste slide-dispense sono di esclusiva proprietà di

# INTRODUZIONE

## Leggi nazionali e Leggi e Regolamenti regionali

Normative nazionali

Normative regionali



# Normative nazionali

Pagina 1

La Costituzione italiana , nel Titolo V° , affida alle Regioni il compito di legiferare in materia di TURISMO. Lo Stato può intervenire solo con leggi che ne indichino le linee guida o , come di recente sta avvenendo , attraverso l'organo istituzionale quale la CONFERENZA DELLE REGIONI.



L'ultima legge nazionale di riferimento è :

**Legge 29 marzo 2001, n. 135**

**"Riforma della legislazione nazionale del turismo"**

**pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 92 del 20 aprile 2001**

**Scaricabile da questa posizione :**

[https://www.gazzettaufficiale.it/atto/serie\\_generale/caricaDettaglioAtto/originario?atto.dataPubblicazioneGazzetta=2001-04-20&atto.codiceRedazionale=001G0187&elenco30giorni=false](https://www.gazzettaufficiale.it/atto/serie_generale/caricaDettaglioAtto/originario?atto.dataPubblicazioneGazzetta=2001-04-20&atto.codiceRedazionale=001G0187&elenco30giorni=false)

Segue

# Normative nazionali

Pagina 2

Deve essere preso in esame anche  
«Il Codice della normativa statale in tema di ordinamento e mercato del turismo»,  
allegato al [Decreto legislativo 23.05.2011 n° 79](#), così come modificato, da ultimo, dal [D.L.  
17 marzo 2020, n. 18](#), convertito, con modificazioni, dalla [L. 24 aprile 2020, n. 27](#).

## Codice del Turismo (All. Dlgs 79/2011)

Titolo I - [Disposizioni generali](#) (artt. 1-5)

Titolo II - [Professione e formazione nel settore turistico](#) (artt. 6-7)

Titolo III - [Mercato del turismo](#) (artt. 8-17)

Titolo IV - [Agenzie di viaggio e turismo](#) (artt. 18-21)

Titolo V - [Tipologie di prodotti turistici e relativi circuiti nazionali di eccellenza](#) (artt. 22-31)

Titolo VI - [Contratti](#) (artt. 32-53)

Titolo VII - [Ordinamento](#) (artt. 54-69)

[Allegati](#) - Scaricabile dal sito ALTALEX in formato pdf da questa posizione

<https://www.altalex.com/documents/biblioteca/2018/07/05/codice-del-turismo-ebook>



Segue

# Normative nazionali

Pagina 3

## Per quanto riguarda poi il capitolo In materia di locazioni turistiche e affitti brevi

*Legge 9 dicembre 1998, n. 431*

*"Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo"*

*pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 292 del 15 dicembre 1998 - Supplemento Ordinario n. 203/L -*

*Scaricabile da questa posizione :<https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/1998/12/15/098G0483/sg>*



**E ultimo : TESTO COORDINATO DEL DECRETO-LEGGE 24 aprile 2017, n. 50**

**Testo del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50 (in Supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale - Serie generale - n. 95 del 24 aprile 2017), coordinato con la legge di conversione 21 giugno 2017, n. 96 (in questo stesso Supplemento ordinario alla pag. 1), recante: «Disposizioni urgenti in materia finanziaria, iniziative a favore degli enti territoriali, ulteriori interventi per le zone colpite da eventi sismici e misure per lo sviluppo.». (17A04320) (GU n.144 del 23-6-2017 - Suppl. Ordinario n. 31 )- Scaricabile da questa posizione .**

**[https://www.gazzettaufficiale.it/atto/vediMenuHTML?atto.dataPubblicazioneGazzetta=2017-06-23&atto.codiceRedazionale=17A04320&tipoSerie=serie\\_generale&tipoVigenza=originario](https://www.gazzettaufficiale.it/atto/vediMenuHTML?atto.dataPubblicazioneGazzetta=2017-06-23&atto.codiceRedazionale=17A04320&tipoSerie=serie_generale&tipoVigenza=originario)**

## Verifica delle superfici delle stanze



E' fondamentale, prima di procedere alle altre operazioni e dopo quanto analizzato precedentemente, passare al controllo delle misure effettive delle stanze cioè : l'altezza, le dimensioni dei lati e calcolarne poi l'effettiva superficie tenendo conto anche della forma in quanto essa è importante per l'idoneità a contenere gli arredi base. Attenzione anche alle dimensioni dei bagni che poi dovranno essere ulteriormente verificate sulla base dei Regolamenti Edilizi comunali (fase successiva) e dei locali accessori (saletta colazione, stanza TV ecc.). Secondo la maggior parte delle Leggi regionali in materia, le altezze dei locali non devono essere inferiori a ml.2.70 e ml. 2.50 in zone montane(salvo le deroghe per i palazzi e le dimore storiche). Le superfici delle camere per contenere uno, due o tre posti letto devono essere :

Uguali o superiori a mq. 9 per un posto letto

Uguali o superiori a mq.14 per due posti letto

Uguali o superiori a mq.20 per tre posti letto

Per le modalità per un letto aggiunto (**bambini**) -

**Vedi leggi regionali , regolamenti edilizi comunali e soprattutto il DM del 1975**

**[https://www.bosettiegatti.eu/info/norme/statali/1975\\_dm\\_05\\_07.htm](https://www.bosettiegatti.eu/info/norme/statali/1975_dm_05_07.htm)**

## Verifica rapporti areo-illuminanti



Quando si deve aprire una struttura ricettiva extra alberghiera (che sia un affittacamere, un B&B o una Casa vacanze ecc.) si deve procedere all'inoltro di tutta la documentazione necessaria per aprire la nuova struttura, considerando che, secondo la maggior parte dei regolamenti edilizi comunali, il rapporto areo-illuminante delle camere è fondamentale. Spesse volte però, in molti casi, il quartiere o il villino o la ex casa colonica ecc., (costruita in epoca anteriore al 1967), e adibita a civile abitazione, non ha rapporti illuminanti rispondenti ai vigenti standard urbanistici. Attenzione questo è un aspetto molto dibattuto e molto importante infatti, una cosa è abitare in proprio in una civile abitazione, una cosa è adibire tutto o parte di esso ad attività extra alberghiera. **Quindi fatto salvo che non si sia nel caso di un appartamento costruito prima del DM del 1975 - Ministero della Sanità Decreto ministeriale 05.07.1975 (Gazzetta Ufficiale 18 luglio 1975, n. 190) -**

Le superfici finestrate devono essere rispondenti ai seguenti rapporti

**Superficie finestra  $> 0 = a$  1/8 della Superficie calpestio**

**NB. In alcuni comuni il rapporto è 1/10 o addirittura 1/12**

(si inserisce il link dal quale si può scaricare in formato pdf il decreto in originale (già presente nella pagina precedente da altra posizione) : <https://territorio.regione.emilia-romagna.it/codice-territorio/semplicificazione-edilizia/non-rue/dmministerosanit05071975.pdf>

*Cosa fare se il rapporto non è soddisfatto? In questo caso è meglio recarsi presso gli uffici competenti e domandare la soluzione da trovare. In molti casi viene derogato se il rapporto è di poco inferiore e in altri, specialmente nelle vecchie costruzioni viene accettato lo stato di fatto, purché vi sia la finestra.*

## PALINSESTO OPERATIVO SECONDA FASE



Verifica  
Urbanistica

Verifica Regolamento  
Edilizio

Verifica Regolamento  
condominiale

Verifica dello sportello SUAP attivo nel Comune

## Verifica urbanistica



Oggi questa verifica è diventata molto importante e quindi è necessario verificare sul PRG del Comune la destinazione dell'immobile e gli eventuali vincoli, vincoli che possono essere molto importanti soprattutto se, all'interno dell'immobile si dovessero fare miglioramenti tecnico funzionali per adeguare la struttura alle nuove esigenze di un ricettività a spasso con i tempi e con una concorrenza sempre più agguerrita - Per la cronaca a Venezia e nel Veneto le limitazioni e i paletti che la Regione, ma anche il Comune ha creato per boicottare l'aumento di queste tipologie ricettive è veramente insostenibile e lesivo di ogni forma di libertà operativa peraltro questa libertà è stata introdotta nella UE dalla famosa direttiva Bolkestein , continuamente ignorata a tutti i livelli e per la quale l'Italia paga spesso multe salatissime per non modificare leggi e regolamenti interni per la sua attuazione. (La direttiva risale addirittura al 2006)

## Verifica Regolamento Edilizio



Dopo la verifica urbanistica è necessario verificare le specifiche norme del regolamento edilizio comunale sopra tutto per quanto riguarda il controllo delle superfici minime per le camere che in alcuni regolamenti sono leggermente diverse da quelle degli standard di cui abbiamo già parlato in precedenza. In alcuni regolamenti vi sono precise indicazioni relative alle superfici dei bagni e alle loro dimensioni minime. In molti casi se in un soggiorno con annesso angolo cottura vi è un bagno adiacente , questo deve essere preceduto da un antibagno con la funzione di zona filtro ma vi sono dei regolamenti in cui le camere dal cui interno si accede al bagno, questo deve essere preceduto da un antibagno. I locali accessori e le cucine debbono avere anch'esse delle superfici minime ecc. Quindi una lettura accurata dei regolamenti è indispensabile

# Verifica Regolamento Condominiale

## Pagina 1



La verifica del regolamento condominiale è una cosa della massima importanza per le strutture da aprire nei condomini, dove spesso ci si trova a specifiche limitazioni per tali esercizi in quanto, come spesso avviene, gli Amministratori, nella stesura dei regolamenti condominiali seguono ancora vecchie ed opsolete false righe che riportano il divieto di apertura di affittacamere nei Condomini. La dicitura affittacamere, secondo vecchie mentalità, ancora ben radicate in molti, è sinonimo di cosa equivoca, magari legata al mondo della prostituzione, e, che in un condominio sarebbe / senz'altro da evitare , spesso si legge per il suo decoro. Per molti altri , affittacamere significa, un via vai di gente, nelle ore più disparate del giorno, l'uso dell'ascensore a qualsiasi ora della notte ecc. e quant'altro. Sono paure e remore che inducono a vietare questo tipo di attività. Ma i tempi cambiano ed all'interno di un appartamento un affittacamere o un B&B o una Casa vacanze oggi è tutt'altra cosa. Ma purtroppo i regolamenti fanno di tuttata l'erba un fascio e anche se le leggi regionali in materia distinguono fra gli Affittacamere ed i B&B ecc. , convincere i condomini non è cosa molto facile e quindi attenzione. Finalmente una sentenza della Suprema Corte ha messo finalmente fine a questa situazione in particolare, in una vecchia legge della Regione Lombardia si stabiliva che per aprire un B&B necessitava il consenso dei condomini . E' da aggiungere che di recente la nuova legge sul condominio inserisce un importante concetto relativo al tipo di regolamento condominiale facendo una distinzione fra **Regolamento Contrattuale e Regolamento Assembleare**.

Segue ...

# Verifica Regolamento Condominiale

## Pagina 2



Il regolamento contrattuale è quello che all'origine del fabbricato viene introdotto o allegato in uno dei primi atti di compravendita di una delle unità immobiliari dell'edificio, questo è modificabile solo con un atto notarile nella sua essenza primaria ma può essere modificato successivamente dall'Assemblea dei Condomini con le maggioranze previste per questo tipo di modifiche o di precisazioni. Si aggiunge che se in questo tipo di Regolamento sono riportate quelle clausole indicate a pagina uno di questo capitolo , relative ai divieti di affittacamere ecc. sarà ben difficile che si possano aprire in uno degli appartamenti del condominio, attività di tipo imprenditoriale. Se il regolamento è **Assembleare**, cioè che è stato approvato e votato dall'Assemblea dei condomini con le modalità previste per questo tipo di approvazione, non è che cambi molto se è stato introdotto il divieto di cui sopra , ma almeno si può intavolare, qualora accettato , un dialogo all'interno dell'Assemblea per vedere di evitare (si parla sempre di affittacamere professionale) , la nascita di un ipotetica causa. Per quanto riguarda il B&B dovrà essere ribadito il concetto che questo è l'ospitalità familiare in seno all'appartamento in cui il singolo o un nucleo familiare abitata e che l'attività viene svolta nei termini stabiliti dalle singole leggi regionali ma che in tutti i casi la capacità ricettiva in seno all'unità immobiliare stessa è pari a quella che la stessa ha sia come abitazione residenziale che come attività complementare extra-alberghiera di B&B

Segue ...

## Verifica Regolamento Condominiale

Pagina 3



Al termine di questa lunga disquisizione le conclusioni che si possono trarre non sono per niente chiarificatrici ; ma essendo il comparto turistico di preminente importanza nazionale, assicurando al PIL un considerevole apporto economico, è auspicabile che il Governo intervenga in questa materia, con una legge quadro e faccia chiarezza, non solo su questo argomento, ma su tutta la linea legislativa superando tutte le vigenti leggi e leggine che le regioni per anni hanno emanato generando un indescrivibile caos operativo non più tollerabile.

**STORIA del MINISTERO del TURISMO**

**segue**

## STORIA del MINISTERO del TURISMO

La storia di questo Ministero, come segnalato è stato segnalato sul [Sole 24Ore](#), è travagliata: già in passato il Turismo aveva avuto un suo Ministero. Il Ministero del Turismo e dello Spettacolo istituito con la legge 617/1959, dal Governo Segni II. Il primo ministro fu Umberto Tupini.

Il Ministero è stato poi soppresso dal referendum popolare del 15 aprile 1993 voluto dai radicali. Dopo quel referendum le competenze sono state assegnate a un Dipartimento con a capo un sottosegretario.

### La reintroduzione nel 2009

L'8 maggio 2009, durante il governo Berlusconi IV, il Ministero del Turismo è stato reintrodotta con un Dpr e Michela Brambilla è stata nominata ministro senza portafoglio. Al posto suo nel Governo Monti le funzioni sono state assegnate al ministro Piero Gnudi, che aveva anche la delega agli Affari regionali.

### Le ultime vicende

Poi, dal 2013 al 2018 la competenza è stata assorbita dal Ministero per i Beni culturali, fino all'accorpamento con le Politiche agricole guidato da Gianmarco Centinaio.

Nel novembre 2019, con il via libera definitivo della Camera al decreto legge sul riordino dei ministeri, il Ministero delle Politiche agricole perde la delega, che torna ai Beni Culturali, guidati anche allora da Dario Franceschini.

Per arrivare fino ai nostri giorni, con il nuovo esecutivo Draghi e la rinascita di un Ministero ad hoc, confermato anche dal nuovo Governo Meloni l'ultima tappa di un percorso che ha segnato il turismo nell'arco di oltre 60 anni.



# Verifica SUAP

## Pagina 1



Questo acronimo, che vuol dire Sportello Unico Attività Produttive, ed è diventato per i B&B e per tutte le attività ricettive, una cosa molto importante in quanto, nel quadro generale dello snellimento delle procedure burocratiche che le pubbliche amministrazioni hanno messo in atto, questo dei SUAP è senz'altro la cosa più importante. In campo nazionale, ormai quasi tutti i comuni si sono dotati di questa struttura operativa e quindi la cosa importante è verificare se nel comune in cui si intende aprire la nostra attività ricettiva (che sia un B&B o un Affittacamere ecc.) i riferimenti per accedere a questo sportello. Ormai è certo di sì in quanto molti comuni piccoli si sono consorziati onde procedere alla creazione di un SUAP polifunzionale di tipo consortile o con altra denominazione) – Attraverso questi SUAP le procedure dovrebbero essere più rapide ma vanno seguite con accortezza. Operare con la presenza del SUAP significa presentare ora una SCIA - ovvero la segnalazione certificata di Inizio di Attività (della quale parleremo in apposito capitolo), SCIA che dovrà essere accompagnata da una serie di documenti e questa, vi consente di poter operare nella vostra nuova struttura, praticamente subito.

Segue

## Verifica SUAP

Pagina 2



Con una apposita Legge, e cioè il DPR 380/2001, la vecchia DIA è andata in pensione sostituita dalla SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio di attività) e quindi oggi l'apertura di un B&B o di una qualsiasi altra attività ricettiva extra-alberghiera deve essere fatta tramite questo sportello e quindi ovviamente presso tutti gli sportelli SUAP è cambiata anche la modulistica e con essa anche le modalità di presentazione che con l'introduzione della semplificazione della PA gli atti debbono essere inviati per via telematica. Questa nuova procedura ormai è stata adottata da quasi tutti i comuni italiani. Non tutti sono in grado di operare in tal senso, stante la difficoltà operativa di predisporre tutto il pacchetto (SCIA - Allegati tecnici ecc) e quindi sono previste nei vari portali deleghe a professionisti, Associazione, ecc. per essere in grado di operare e di trasmettere in maniera giusta tutta quanto viene richiesto e quindi si consiglia di rivolgersi a coloro che sono esperti in materia.

## **PALINSESTO OPERATIVO TERZA FASE**

**Conferimento Incarico ad un tecnico abilitato per la SCIA**

**Redazione della planimetria della  
struttura ricettiva da allegare alla SCIA**



**Redazione della relazione tecnica da allegare alla SCIA**

**Classificazione della struttura  
In base alle varie leggi regionali**

**Invio della SCIA mediante lo sportello SUAP del Comune**

## Incarico ad un tecnico abilitato



Per operare nell'ambito dei SUAP è necessario avvalersi di un Tecnico Abilitato. Tecnico che deve, sulla base delle analisi che il futuro gestore ha già eseguito, asseverarne la veridicità e compilare gli appositi modelli e eseguire, quale intermediario, gli accessi allo sportello telematico del Comune dove dovrà essere inviata la SCIA allegando tutto quanto richiesto nei vari step. I vari allegati salvati in formato pdf dovranno essere allegati con firma digitale dell'intermediario.

## Planimetria dei locali

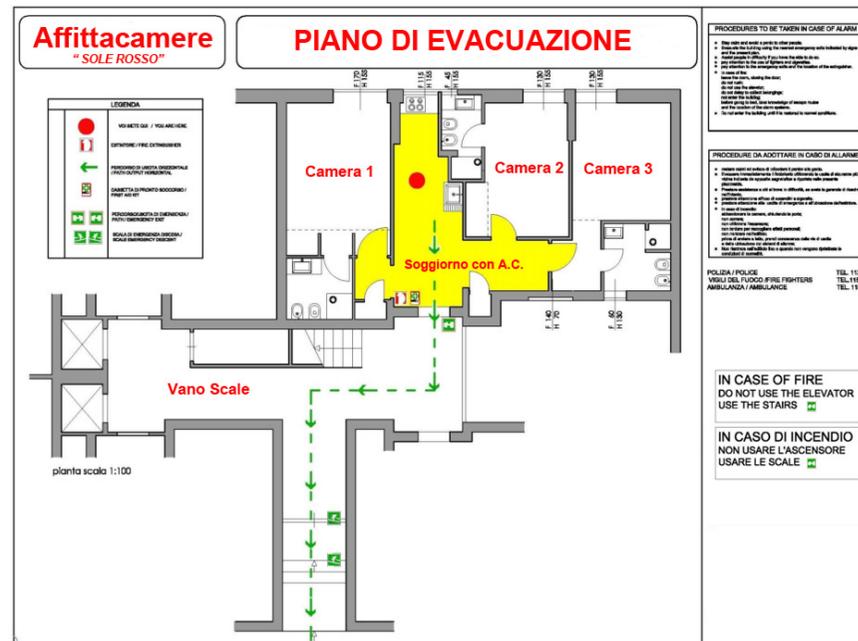
Il tecnico incaricato, dovrà provvedere alla redazione (in base alle eventuali richieste presenti nella piattaforma adottata dal Comune di riferimento ) di una planimetria dei locali dell'unità immobiliare della struttura. Planimetria debitamente quotata e con evidenziate le zone ad uso di camera , il soggiorno , la cucina , i bagni ecc. con evidenziate le capacità ricettive delle camere in base alle superfici . Nella stessa planimetria dovranno essere messe in evidenza le misure delle finestre e delle porte-finestre. In alcuni Comuni richiedono anche che nella planimetria debbano essere indicate le forme di ingombro degli arredi essenziali che sono: il letto e comodini, almeno una sedia, un tavolino ed un armadio e incredibile a dirsi, il cestino della carta. La planimetria dovrà contenere anche la misura dell'altezza e per i bagni la indicazione , se sono senza finestra, la presenza di aerazione meccanica nonché ogni altro riferimento utile per una eventuale relazione tecnica esplicativa per potrà contenere anche la descrizione e posizione degli estintori l'indicazione delle vie di fuga ecc . e , qualora sia richiesto, anche un piano di evacuazione grafico, quest'ultimo richiesto per gli affittacamere .



# PIANO DI EVACUAZIONE

Come accennato nella slide precedente negli affittacamere professionali molti comuni richiedono in piano di evacuazione che consisterà in una planimetria dell'immobile in cui è ubicata la struttura con indicati i percorsi che gli ospiti dovranno osservare per raggiungere l'uscita

VEDI ESEMPIO DI UN PIANO DI EVACUAZIONE



## Relazione tecnica

La Relazione Tecnica è la parte più importante del supporto tecnico ed essa dovrà essere redatta con speciale cura e suffragata da eventuali allegati ma in sintesi essa dovrà contenere i seguenti elementi essenziali :



- Relazione dettagliata della struttura, delle camere, dei servizi e dei locali accessori
- Verifica dei rapporti areo-illuminanti
- Dichiarazione relativa all'esistenza della certificazioni di abitabilità dei locali
- Eventuale autocertificazione in caso di mancanza di abitabilità o attivazione della relativa pratica che oggi prende il nome di SCA (segnalazione certificata di abitabilità )
- Dichiarazione di adattabilità dei locali ai sensi della Legge 13/89 per i disabili
- Menzione alla idoneità degli impianti sia elettrico che termico con allegate dichiarazioni delle ditte installatrici ai sensi della Legge 46/90
- Dichiarazione della presenza di almeno 1 o 2 estintori e delle vie di fuga (la posizione degli estintori e delle vie di fuga dovrà essere riportata sulla planimetria)
- E di tutto quello che viene specificatamente richiesto (che varia da comune a comune)

## Compilazione e invio della SCIA

**RIBADIAMO** quanto già detto : per operare nell'ambito dei SUAP è necessario avvalersi di un **Tecnico Abilitato**. Tecnico che deve, sulla base delle analisi che il futuro gestore ha già eseguito, asseverarne la veridicità e compilare i vari step sulla piattaforma SUAP del Comune dove è ubicata la struttura e allegare quanto richiesto in formato pdf con firma digitale.



### OSSERVAZIONI

Attualmente non esiste un unico portale nazionale per l'invio delle SCIA è questo crea un notevole disagio operativo che i tecnici incaricati debbono superare. La nostra Associazione è già da parecchi anni che si batte affinché si debba arrivare ad un unico portale nazionale e alla standardizzazione delle procedure . Sono poche le Regioni che hanno al momento un portale unico e questo agevola in parte i tecnici che operano nel settore , ma la strada è ancora in salita anche se nel quadro della **transizione digitale** si è aperto uno spiraglio di speranza.

## **PALINSESTO OPERATIVO QUARTA FASE**

**Targa identificazione  
struttura ricettiva**

**Richiesta credenziali**

**Comunicazione ALLOGGIATI WEB Polizia di Stato**

**Comunicazioni flussi turistici  
ISTAT**

**Tassa di Soggiorno – Tourist Tax**

**Codice identificativo - Per promo-commercializzarsi  
sui portali OTA**

**Comunicazioni prezzi – Esposizione cartellino**



## Targa identificazione struttura ricettiva

L'obbligo della targa di identificazione nelle strutture ricettive non è inserito in tutte le Leggi o Regolamenti regionali - In alcune regioni però è teso obbligatorio da appositi regolamenti come in : Toscana , Lazio , Veneto , in Lombardia , nel Piemonte , nell'Emilia-Romagna e nella Lombardia addirittura è stata stabilita la forma con le dimensioni , il materiale , il colore e le scritte con gli appositi loghi - Da questa posizione potete scaricare dal sito della Regione Lombardia le modalità per farvi preparare la targa :



[https://www.regione.lombardia.it/wps/wcm/connect/070153b7-409b-44e4-85e8-487a30178818/Texture\\_Compreso.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-070153b7-409b-44e4-85e8-487a30178818-ny29iiO](https://www.regione.lombardia.it/wps/wcm/connect/070153b7-409b-44e4-85e8-487a30178818/Texture_Compreso.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-070153b7-409b-44e4-85e8-487a30178818-ny29iiO)

**Per la Regione Piemonte ecco il link :**

[https://www.regione.piemonte.it/web/sites/default/files/media/documenti/2018-11/allegato\\_d\\_loghi\\_identificativi\\_ld\\_extralberghiero\\_-\\_istruzioni\\_1.pdf](https://www.regione.piemonte.it/web/sites/default/files/media/documenti/2018-11/allegato_d_loghi_identificativi_ld_extralberghiero_-_istruzioni_1.pdf)

**Per la Regione Veneto ecco il link :**

<https://bur.regione.veneto.it/BurVServices/pubblica/DettaglioDecreto.aspx?id=310842>

**Per la Regione Emilia-Romagna ecco il link :**

<https://imprese.regione.emilia-romagna.it/turismo/temi/affittacamere-room-breakfast-locanda/manuale-ricettivita-extra-alberghiera.pdf>

# Modalità per la richiesta delle credenziali di accesso al portale ALLOGGIATI-WEB

Pagina 1



Documenti

[Modulo Strutture](#)

[Ricettive](#) (50 KB)

[Modulo Agenzie](#)

[Società](#) (57 KB)

[Modulo Delega](#)

[Strutture](#) (43 KB)

[Modulo Delega](#)

[Privati](#) (44 KB)

[Modulo Privati](#) (18 KB)

Attualmente la richiesta delle credenziali per l'accesso al portale e la registrazione del certificato va richiesta tramite PEC con il modello che ogni questura ha predisposto generalmente scaricabile dal sito delle Questure italiane. Non è semplice trovarlo sui rispettivi siti ma nella maggior parte di essi si deve ricercare nella parte destra dell'home page, scorrendo nel menu si trova carta dei servizi o addirittura il Modulo. Di recente la ricerca del modulo per richiedere le credenziali è diventato sempre più difficile in quanto le home page delle varie Questure hanno subito un cambiamento e la ricerca del modulo e le modalità per richiedere le credenziali è sempre più difficile. In molte Questure la richiesta delle credenziali, come per esempio a Napoli è stata trasferita ai vari Commissariati di zona per alleggerire compiti molto più importanti che sono quelli della gestione dei migranti, permessi di soggiorno e quant'altro - Sulla parte sinistra di questa pagina abbiamo inserito quanto abbiamo trovato sul sito della Questura di Firenze digitando, sul motore di ricerca :

Segue

# Modalità per la richiesta delle credenziali di accesso al portale ALLOGGIATI-WEB

Pagina 2



Sul sito della nostra Associazione e sulla pagina facebook nazionale dell'ANBBA abbiamo pubblicato recentemente delle novità riguardo al portale alloggiati web , novità già in essere dopo il via avuto da parte del Garante della Privacy e la nuova piattaforma è operativa da inizio anno 2022 con la quale le registrazioni degli ospiti alloggiati nelle varie strutture ricettive, si potranno fare anche direttamente da smartphone. E da considerare che da non molto tempo , per agevolare queste registrazioni potranno nascere strutture operative , regolarmente iscritte alle locali Camere di Commercio , e i loro titolari potranno operare per conto di più gestori titolari di strutture ricettive . A tale scopo abbiamo estrapolato dal portale un parte della modulistica che riporta proprio questa richiesta.

Segue

# Modalità per la richiesta delle credenziali di accesso al portale ALLOGGIATI-WEB

Pagina 3



Omissis .....

**CHIEDE**

**il rilascio di una credenziale unica di accesso al portale Alloggiati Web, per la trasmissione delle generalità delle persone alloggiate presso le molteplici unità abitative che l'agenzia gestisce, come da relativi incarichi conferiti da parte dei proprietari, in ottemperanza a quanto stabilito dall'art. 109 del T.U.L.P.S**

# Modalità per la richiesta delle credenziali di accesso al portale ALLOGGIATI-WEB

Pagina 4



Le nuove tecnologie e gli accordi internazionali fanno sì che si possa arrivare ad una semplificazione delle operazioni di denuncia degli ospiti nella maniera più rapida possibile infatti ora , nella maggior parte dei documenti , sia essi passaporti che carte di identità elettroniche , sono stati introdotti dei codici alfa numerici chiamati generalmente ICAO. Tramite appositi scanner che leggono questi codici e successivi specifici programmi , vengono trasferiti i dati acquisiti direttamente nel portale alloggiati web della Polizia di Stato. (Vedi esempio di passaporto che riporta i codici ICAO ) - E' da aggiungere che sono nati in questi ultimi anni programmi che oltre a gestire le prenotazioni on-line agevolano le registrazioni sia alla polizia che i dati statistici e quant'altro.

**ANBBA sta cercando di recuperare la convenzione con o con altro portale gestionale , dopo che la convenzione KrossBookingc è ferma per perché questo gestionale è stato ceduto ad altra società quindi vi invitiamo a seguire questa situazione sul nostro portale e sulle nostre pagine facebook**



# Comunicazione degli ospiti tramite il portale ALLOGGIATI-WEB

Pagina 6

## SCHEDINE TELEMATICHE

Decreto attuativo sul sistema di comunicazione dei dati alla Questura.

D.M. 7 gennaio 2013 (D.M. 07/01/2013 Pubblicato in G.U. il 17/01/2013): Disposizioni concernenti la comunicazione alle autorità di pubblica sicurezza dell'arrivo di persone alloggiate in strutture ricettive.

Leggi il testo integrale del Decreto

Viene confermata l'obbligatorietà dell'invio telematico dei dati e l'impossibilità di consegnare a mano un elenco cartaceo o le schedine stesse.

La possibilità di inviare i dati per posta elettronica certificata o per fax, nel caso in cui ci fossero problemi tecnici per cui non sia possibile il collegamento con il sito della Polizia di Stato.

Viene chiarito che le ricevute emesse dalla Polizia di Stato, devono essere conservate per 5 anni.

Viene stabilito un nuovo protocollo di trasmissione che ancora però non è in uso da parte della Polizia di Stato. Viene richiesto il numero di pernottamenti (non viene specificato ma immaginiamo che sia presunto) e non viene richiesta la residenza

Il cosiddetto decreto [SALVA ITALIA](#), all'art.40, così come [convertito in legge](#), ha modificato il comma 3 dell'art. 109 TULP rendendo OBBLIGATORIO l'invio dei dati delle persone alloggiate con mezzi telematici.



# Comunicazioni ISTAT

## Flussi turistici

Pagina 1

Questo adempimento si inserisce nel contesto delle operazioni che ogni gestore deve effettuare per legge e avviene anch'esso attraverso piattaforme telematiche che prendono a base quello che è definito come :

### **COS'È E COME COMPILARE IL MODELLO C/59**



Il modello Istat C59 o, più correttamente, modello Istat C/59, è un sistema di rilevazione del movimento dei clienti negli esercizi ricettivi. Si tratta, in altre parole, di un'indagine statistica utilizzata in ambito turistico per registrare gli utenti arrivati nella struttura con la durata della permanenza e la loro partenza, luogo e nazionalità di provenienza ecc. In virtù del decreto legislativo n. 322, del 6 settembre 1989, il modello C59 è divenuto obbligatorio. I dati raccolti, comunque, sono soggetti agli obblighi di riservatezza del Codice di deontologia per il trattamento di dati personali, effettuati nell'ambito del Sistema statico nazionale.

## Comunicazioni ISTAT

### Flussi turistici

Pagina 2



Oggi anche questo adempimento viene per la maggior parte gestito dalle Regioni che hanno creato complicati portali per la registrazione dei flussi turistici differenti uno dall'altro . Sistemi accessibili tramite apposite password da richiedere con procedure diverse creando anche in questo campo una notevole difficoltà operativa. E' auspicabile che , come più volte osservato da ANBBA , che , anche questo adempimento , venga uniformato su scala nazionale nell'ambito della transizione digitale prevista dal Recovery Plan.

# Comunicazioni ISTAT

## Flussi turistici

Pagina 3



### COSA DEVE CONTENERE IL MODELLO TIPO SECONDO QUANTO INDICATO DALL'ISTAT

*Un numero progressivo:* il campo deve essere compilato col numero progressivo del modello, anche qualora durante la stessa giornata serve più di un modello;

*anno, mese, giorno:* in questi tre campi dovranno essere inseriti i riferimenti del giorno di apertura;

*denominazione, tipo di esercizio e comune:* in questi tre campi occorrerà inserire il nome della struttura (p.es. Affittacamere Jolly), il tipo di esercizio (p.es. Foresteria Lombarda ) e il comune dove è sito l'esercizio commerciale (p.es. Roma)

*numero stelle:* si inserirà il numero di stelle con cui è classificata la struttura ricettiva (p.es 3)

*clienti del giorno precedente:* si inseriscono il numero di clienti che risultano presenti dal modello C59 precedente;

*arrivati:* include il totale dei clienti (italiani e stranieri) giunti in giornata presso la struttura ricettiva;

*partiti:* è il totale dei clienti (italiani e stranieri) partiti in giornata dalla struttura ricettiva;

*presenti nella notte:* è il numero di clienti che hanno trascorso effettivamente la notte del giorno di riferimento, presso la struttura ricettiva;

*clienti del giorno:* questa sezione può essere compilata registrando gli arrivi e le partenze di ciascun cliente, raggruppando arrivi e partenze di clienti per nazionalità o provincia italiana oppure adottando una forma mista fra le due modalità. In ogni caso, avremo: **Segue**

## Comunicazioni ISTAT

### Flussi turistici

Pagina 4



***clienti stranieri:*** per essi indicheremo la nazionalità come da documento riconoscimento, il numero di ospiti arrivati o partiti;

***totale stranieri:*** include il totale dei clienti stranieri presenti, nella giornata di riferimento, presso la struttura;

***clienti italiani:*** i campi andranno compilati con la provincia di residenza riportata sul documento di riconoscimento, il numero di ospiti arrivati o partiti;

***totale italiani:*** indica il totale degli ospiti di nazionalità italiana presenti presso la struttura.

# Tassa o Imposta di soggiorno Tourist TAX Pagina 1



L'imposta di soggiorno, tutto ciò che c'è da sapere

Sul web esiste un sito dove è scritto quasi tutto a partire dall'inizio, vale a dire alle prime leggi, la sua storia e la sua evoluzione

<https://imposta-soggiorno.com/>

In Italia la tassa di soggiorno nacque nel lontano 1910. In un primo momento fu applicata solamente in alcune tipologie di Comuni, in particolare nelle stazioni termali e zone balneari. Successivamente, con il Regio Decreto Legge del 24 novembre 1938, la tassa diventò un'imposta e venne estesa a tutte le località turistiche d'Italia, rimanendo attiva fino alla fine del 1988.

# Tassa o Imposta di soggiorno Tourist TAX

Pagina 2

## La reintroduzione dell'imposta di soggiorno

A seguito del federalismo fiscale comunale, con la legge *n. 42/2009*, nacquero nuove idee per una maggiore autonomia degli enti locali. La conseguenza in ambito turistico fu la nuova istituzione dell'imposta di soggiorno per mezzo di due norme: la prima è il *decreto legge 31 maggio 2010 n. 78*, valido solo per la città di Roma, la seconda è il *decreto legislativo 14 marzo 2011 n. 23*, contenente i principi che avrebbero definito i punti cardine dell'imposta di soggiorno oggi in vigore.

Successivamente, a partire dal 2012, sempre più Comuni italiani hanno deciso di applicare quest'imposta, arrivando nel 2021 ad essere svariate centinaia. Le tariffe deliberate nelle grandi città d'arte sono abbastanza elevate (Vedi Roma e Firenze) e le metodologie di calcolo cervellotiche e complicate (vedi Venezia), inoltre le modalità di denunce avvengono attraverso su piattaforme complicatissime come quella recentemente introdotta da Roma Capitale, che è sia migliorativa di quella precedente, ma che necessita di particolari attenzioni e, non tutti i gestori sono capaci di operare correttamente su sistema. Non ci stanchiamo mai di lottare in campo nazionale affinché, anche in questo caso, si giunga ad una standardizzazione dei sistemi.



# Codice identificativo per Promo-Commercializzarsi sui portali

Pagina 1

## Una lunga storia per combattere l'abusivismo

**Il discorso è politico ma fino ad un certo punto e quando in Italia si parla di politica c'è da attendersi di tutto ed in questi ultimi anni , compreso l'attuale era COVID ne abbiamo viste di tutti i colori . In questa storia c'entra anche la lotta all'abusivismo per le strutture ricettive extra-alberghiere. Cominciata proprio con il «governo giallo-verde» !!!**



Con le misure introdotte con la legge n. 58/2019 di conversione del “decreto crescita”, il legislatore, al fine di migliorare la qualità dell’offerta turistica, di assicurare la tutela del turista e contrastare forme irregolari di ospitalità, ha previsto l’istituzione, presso il ministero delle politiche agricole alimentari, forestali e del turismo di una apposita banca dati delle strutture ricettive e degli immobili destinati alle locazioni brevi. Nello specifico le singole strutture ricettive o gli immobili destinati alle locazioni brevi, dovranno essere identificati mediante un codice alfanumerico, denominato “codice identificativo”, da utilizzare in ogni comunicazione inerente all’offerta e alla promozione dei servizi all’utenza. I soggetti titolari delle strutture ricettive, i soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare e i soggetti che gestiscono portali telematici, pertanto, saranno tenuti a pubblicare il codice identificativo in tutte le comunicazioni inerenti all’offerta e alla promozione di tali servizi.

**Segue**

## **Codice identificativo per Promo-Commercializzarsi sui portali**

Pagina 2

### **Una lunga storia per combattere l'abusivismo**



**L'inosservanza dell'obbligo di pubblicazione comporterà l'applicazione di una sanzione pecuniaria variabile da un minimo di 500 euro a un massimo di 5mila euro. In caso di reiterazione della violazione, la sanzione sarà maggiorata del doppio. Con decreto del ministero delle Politiche agricole alimentari, forestali e del Turismo, nei prossimi giorni, saranno definite: le norme per la realizzazione e la gestione della banca dati, compresi i dispositivi per la sicurezza e la riservatezza dei dati le modalità di accesso alle informazioni contenute nella banca dati le modalità con cui le informazioni saranno messe a disposizione degli utenti e delle autorità preposte ai controlli i criteri per determinare la composizione del codice identificativo, tenendo conto della tipologia e delle caratteristiche della struttura ricettiva e della ubicazione della stessa sul territorio comunale.**

**Segue**

## Codice identificativo per Promo-Commercializzarsi sui portali

Pagina 3

### Una lunga storia per combattere l'abusivismo



Ma tutti i buoni propositi finiscono nell'arco dell'anno 2019 con la caduta del «governo giallo-verde». Infatti la legge che introduceva questo Codice Identificativo prevedeva l'emanazione dei Decreti Attuativi che non furono mai emanati e il codice identificativo rimase AL PALO ... Le regioni non rimasero con le mani in mano e gradatamente, prima l'una e poi l'altra emanarono i loro codici identificativi e cos' cominciò il BALLETTTO dei codici, ognuno il suo e chi ce ne ha più ne metta ... Oggi come siamo messi? Arriva la legge di Bilancio 2021 e viene riproposto il codice identificativo nazionale, ma siamo ancora fermi perché dei Decreti Attuativi al riguardo, non se ne parla ancora !!! Se arriveranno? Quanti codici dovranno avere le povere strutture ricettive?

Segue

# Codice identificativo per Promo-Commercializzarsi sui portali

Pagina 4

## Una lunga storia per combattere l'abusivismo Ecco cose c'è scritto nella legge di Bilancio

597. All'articolo 13-quater del decreto-legge 30 aprile 2019, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 giugno 2019, n. 58, sono apportate le seguenti modificazioni:

- a) il comma 4 è sostituito dal seguente:«
- b) 4. Ai fini della tutela dei consumatori, presso il Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo è istituita una banca di dati delle strutture ricettive, nonché degli immobili destinati alle locazioni brevi ai sensi dell'articolo 4 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, identificati mediante un codice da utilizzare in ogni comunicazione inerente all'offerta e alla promozione dei servizi all'utenza, fermo restando quanto stabilito in materia dalle leggi regionali. La banca di dati raccoglie e ordina le informazioni inerenti alle strutture ricettive e agli immobili di cui al presente comma. Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano trasmettono al Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo i dati inerenti alle strutture ricettive e agli immobili di cui al presente comma con i relativi codici identificativi regionali, ove adottati. Con decreto del Ministro per i beni e le attività culturali e per il turismo, da adottare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, sono stabilite le modalità di realizzazione e di gestione della banca di dati e di acquisizione dei codici identificativi regionali nonché le modalità di accesso alle informazioni che vi sono contenute »;b) i commi 5 e 6 sono abrogati; c) al comma 7, dopo le parole: « strutture ricettive, » sono inserite le seguenti: « i soggetti che concedono in locazione breve immobili ad uso abitativo, ai sensi dell'articolo 4 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, » e le parole: « il codice identificativo » sono sostituite dalle seguenti: « i codici di cui al comma 4 ».

**Segue**



## Codice identificativo per Promo-Commercializzarsi sui portali

Pagina 5

### Una lunga storia per combattere l'abusivismo

#### Cosa succede allo stato attuale ?

Le Regioni che hanno istituito il codice identificativo , ovviamente impongono che le strutture richiedano il codice stesso , alcune lo danno d'ufficio ecc. Ed oggi, i portali OTA richiedono questo codice alle strutture ricettive , pena la cancellazione o la non iscrizione della struttura nelle proprie pagine di ricerca e prenotazione .





# Codice identificativo per Promo-Commercializzarsi sui portali

Pagina 7

## REGIONE SICILIA

### Istituto l'osservatorio turistico

<https://osservatorioturistico.regione.sicilia.it/public/default>



L'accreditamento e l'uso di questo portale così come la richiesta del CIR sono assolutamente gratuiti. Gli uffici del Dipartimento Turismo sono a vostra disposizione per ogni eventuale supporto. Nella sezione CONTATTI troverete i numeri di telefono dedicati.

IL TERMINE PER LA RICHIESTA CIR E' STATO PROROGATO AL 31 DICEMBRE 2022

[Accreditamento nuovo alloggio per uso turistico/Affitti Brevi](#)

## Monitorare e migliorare l'offerta turistica in Sicilia



## Comunicazione prezzi Esposizione cartellino



Questa normativa non è prevista da una Legge nazionale di riferimento ma sono le Regioni che , avendo per delega la gestione della ricettività , emanano disposizioni in materia e quindi, per conoscere le modalità e sia di comunicazione che di esposizione , nelle strutture stesse del cartellino , è necessario consultare i siti delle Regioni e dei Comuni.

## **PALINSESTO OPERATIVO QUINTA FASE**

**Stampa bigliettini visita**

**Stampa eventuali deplians**

**Attivazione sito Internet o  
pagina Facebook**

**Azioni di propaganda**

**Registrazione portali OTA**



## Prepara e stampa biglietti da visita della STRUTTURA RICETTIVA



La prima operazione da fare, non appena avete provveduto a tutte le formalità burocratiche, è quella di stampare una serie di bigliettini da visita con il nome, indirizzo e numero telefonico della vostra struttura ricettiva - saranno molto utili per fidelizzare la vostra struttura consegnandoli agli ospiti al loro arrivo o alla loro partenza ecc. Per iniziare, i bigliettini li potete anche creare da voi, esistono tanti programmini che si scaricano gratuitamente da internet che fanno degli ottimi lavori. In futuro poi affidatevi ad una tipografia per un prodotto migliore e una tiratura maggiore. Anche se potrà sembrare , nell'era di internet , una forma opsoleta di pubblicità e conoscenza, noi crediamo ancora al vecchio motto latino.

- Verba volant , scripta manet -  
- Le parole volano , gli scritti rimangono -

**Prepara e stampa un eventuale deplians della  
tua  
STRUTTURA RICETTIVA**



**Questa operazione è molto più costosa della prima ma vale la pena farla se la struttura che avete ha una certa consistenza ed il periodo in cui resta aperta è ampio nel corso dell'anno, comunque è sempre meglio, prima di affrontare questa spesa di chiedere dei preventivi alle tipografie specializzate concordando la grafica e le eventuali foto da inserire. Comunque un deplians della vostra struttura ricettiva può essere un buon biglietto da visita per i vostri ospiti in quanto la principale cosa da inserire è uno stralcio della mappa della città con un bel punto di riferimento.**

**VOI SIETE QUI**

## Prepara un accattivante sito INTERNET della tua STRUTTURA RICETTIVA o una pagina Facebook



Oggi per una struttura ricettiva che sia un affittacamere o un B&B o una Casa Vacanze ecc. , la migliore pubblicità è un bel sito internet e per questo potete sbizzarrirvi quanto volete. Oggi i costi di attivazione sono molto calati e con poche decine di euro è facile registrare un dominio (.it) tutto vostro. Nel sito inserirete foto della struttura, la mappa per raggiungervi facilmente e tutto quanto serve per rendere il sito accattivante e facile alla visita e soprattutto potete farlo tradurre in tutte le lingue che volete. Oggi si tende alla creazione anche di un eventuale pagina facebook sulla quale è facile inserire foto e soprattutto pacchetti di offerte promozionali che all'inizio dell'attività sicuramente sono molto importanti ma anche e soprattutto si consiglia di andare in sinergia ad una promozione del territorio nel quale la vostra struttura è ubicata con una assidua segnalazione di eventi , mostre , e manifestazioni e sagre e quant'altro possa essere incentivante ad alloggiare da voi . Questo non solo nei piccoli centri ma anche nelle grandi città dove sono più frequenti speciali mostre ed eventi anche a livello internazionale che sono in forte ripresa dopo il fermo COVID . La segnalazione ai motori di ricerca poi è cosa molto importante, attenzione però, questo lo dovete fare con le dovute e debite attenzioni del caso, per non trovarvi a brutte sorprese. Per monitorare prenotazioni e richieste di informazione vi consigliamo di attivare un collegamento FIBRA così potrete gestire il tutto con una sola linea telefonica. Particolare attenzione dovete prestare , appena il vostro sito sarà sulla rete, nel ricevere decine e decine di mail provenienti da siti agenzie e quant'altro che vi proporranno ogni sorta di pubblicità (ovviamente a pagamento ma anche senza ) . Non fatevi abbindolare conservate la vostra autonomia operativa e non concedete a nessun portale, presente sul web, esclusiva per le prenotazioni. Se sarete costretti a farlo, per ragioni operative, scegliete le più importanti OTA in funzione dei servizi che andranno proporvi stando attenti alle percentuali sulle prenotazioni.

# Attiva e promuovi azioni di propaganda della tua STRUTTURA RICETTIVA Registrazione sui portali OTA Pagina 1



Dopo aver stampato i bigliettini, attivato un sito internet, aperto una pagina Facebook ecc. Mettetevi a lavoro e ogni occasione è buona per fare azione di propaganda, per informare, sia attraverso il web che in ogni luogo di vostra conoscenza, della vostra esistenza e quindi datevi da fare. All'inizio sarà dura in quanto ogni giorno si aprono sempre nuove strutture ma se ascoltate cosa dicono i giornali (prima ci ignoravano e ci boicottavano) oggi invece le strutture ricettive extra-alberghiere nel comparto della ricettività hanno assunto un ruolo preminente. Siamo davvero una nuova realtà che ha consentito a tantissimi turisti di visitare (sia le nostre città d'arte, che i nostri più famosi luoghi turistici), a costi accessibili, preferendole, alle classiche strutture alberghiere e questo, apre senz'altro nuove prospettive per il futuro.

Ma attenzione perché oggi la registrazione sui siti di prenotazione e motori di ricerca in internet è diventata di vitale importanza perché è legata anche alle recensioni che stanno avendo una delle funzioni più importanti legata alle prenotazioni - L'ospite che intende viaggiare e visitare si informa e legge e prenota proprio in funzione delle recensioni e delle foto della **locations** ponendo particolare attenzione agli arredi delle camere, i bagni le stanze di soggiorno ecc.

**PALINSESTO OPERATIVO**  
**NORME IGIENICHE**  
**Colazione nelle attività ricettive**

**Manuale di buone  
norme Igieniche**



**La colazione nelle attività ricettive**  
**B&B - Affittacamere**

**Requisiti professionali**  
**Norme comunitarie**  
**Notifica sanitaria**

**Protocollo**  
**HACCP**



**Secondo il programma  
del corso On-line  
Questo capitolo sarà trattato  
a parte da Cesare Gherardi**

**PALINSESTO OPERATIVO  
ADEMPIMENTI FISCALI  
Tasse e Canoni**

**Redditi nelle strutture ricettive extra-  
alberghiere senza partita**



**Redditi nelle strutture ricettive extra-  
alberghiere con partita IVA**

**IMU nelle strutture ricettive**

**Tassa rifiuti**

**Canone speciale RAI**

**Diritti SIAE**



**Secondo il programma  
del corso On-line  
Questo capitolo sarà trattato  
a parte dal**

**Rag. Paolo Sardi : Tributarista - Consulente fiscale ANBBA**

